

Årsredovisning
för
Norabostäder Aktiebolag

556470-7569

Räkenskapsåret

2022

Undertecknad VD i Norabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nora 2023-05-26



Eva Henebäck

Styrelsen och verkställande direktören för Norabostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar uthyrning av bostäder samt lokaler och bedrivs i Nora kommun. Bolagets samtliga aktier ägs av Nora kommun, 212000-2007. Företaget har sitt säte i Nora kommun, Örebro län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har löpt på med god efterfrågan på våra bostäder. Under året har tomterna Tallen 6 och 7 avyttrats med en vinst 55 tkr.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året. Vid årets slut finns en låneskuld på 243 Mkr hos externa kreditgivare. Amorteringar eller nya upptagna lån har inte skett under året. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 4 977 tkr (4 425 tkr).

Uthyrning

Uthyrningsgraden har varit ca 99 %. Under 2022 har omflyttning skett i 100 (123) bostäder.

Underhåll

Under året har företaget utfört underhållsåtgärder på totalt 6 666 tkr (5 376 tkr) fördelat på reparationer 1 730 tkr (1 930 tkr), inre lägenhetsunderhåll på 4 028 tkr (2 545 tkr) och fastighetsunderhåll på 908 tkr (901 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 6 773 tkr (4 954 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Utbyte av armaturer, Korpen 4
Utvändig målning av plåtdetaljer, Skolmästaren 1
Panelbyte och målning av fasad soprum och förråd, Skolmästaren 1
Renovering av staket Blomstermåla, Gyttop 5:3
Rivning av tvättstuga, Gyttop 5:3
Utökning av golvbrunnar och rännor, Spoven 6
Radonåtgärder
Lägenhetsrenoveringar
Brandtillsynåtgärder

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 23 (25) fastigheter innehållande 667 (667) lägenheter. Lägenhetsytan omfattade 43 276 kvm (43 276 kvm) och lokalytan avseende prima lokaler uppgår till 3 761 kvm (3 761 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2022-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 1 382 tkr i byggnader, markanläggningar och markinventarier. Aktiveringar av investeringar har under 2022 uppgått till 7 608 tkr. Av årets investeringar avser 6 773 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2022 har varit:

Målning av fasad, Korpen 4
Renovering och målning av fasad tvättstugan, Hässjan 7
Installation av laddplatser för fordon, Hässjan 7
Installation av laddplatser för fordon, Päronet
Installation av en laddplats, Spoven 6
2 st Takbyten, Pelikan
Utbyte av takfläktar, Skolmästaren 1
Utbyte av panel samt målning av fasad, Skolmästaren 1
Takbyte Arken, Gyttorp 5:3
Utvändig målning Vinkelboda, Gyttorp 5:3
Lägenhetsrenoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2023 resulterade i en höjning av hyror med 4,4% från den 1 april 2023.

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet efter finansiella poster för 2022 uppgår till 803 tkr (2 647 tkr). Nettoomsättningen har påverkats positivt som ett resultat av hyresförhandlingarna för 2022 som gav en höjning av hyrorna med 2,0% från den 1 april 2022.

Under året har bolaget avyttrat en traktor samt tomterna Tallen 6 och 7, vilket påverkat resultatet positivt med 381 tkr respektive 55 tkr.

Driftskostnaderna har ökat, -642 tkr jämfört med f.g år. Kommunens höjning av taxan för vatten och avlopp gav ökade kostnader med -251 tkr. Kostnaden för el har ökat med -235 tkr. Bolaget har tecknat bundet pris för el för åren 2022-2025 med en gynnsam prisnivå sett till hur SPOT-priset utvecklats sedan avtalet tecknades.

Bolaget har kunnat öka utrymmet för reparationer och underhåll till -6 665 tkr (-5 376 tkr). Målsättningen är att årets kostnadsbesparingar och ökade intäkter i möjligaste mån skall nyttjas för utökade underhållsåtgärder.

Personalkostnaderna, -15 348 tkr, är lägre än budgeterat och endast marginellt större än föregående år (-15 308). Det förklaras bl a av frånvaro pga sjukskrivningar och föräldraledighet bland personalen.

Stigande marknadsräntor har inneburit -552 tkr högre räntekostnader trots att 76% av lånen löper med bunden ränta.

Bolaget har en synlig soliditet på 11,7%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 37,6 %.

Bolagets affärsplan och mål

Nora kommuns vision är att Nora är regionens mest attraktiva boendekommun med 13.000 invånare 2030. Visionen skall uppnås genom övergripande mål kopplade till Hållbarhet - Livskvalitet - Attraktivitet.

Bolagets affärsplan för åren 2022-2027, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fem fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Medarbetare - Miljö. Mål, aktiviteter och mått på måluppfyllelse har fastställts varje fokusområde. Nöjd kund och medarbetarindex mäts vartannat år, varför utfall avser senaste mätning.

På grund av byte av energiuppföljningssystem under 2022 saknas jämförbara förbrukningsuppgifter för år 2021.

	Kund	Fastighet	Ekonomi	Medarbetare	Miljö
Mål	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Nöjda, kompetenta och engagerade medarbetare Låg sjukfrånvaro	Minskad negativ klimatpåverkan
Mät- punkt	Uthyrnings- grad >98%	Underhåll 2021 Tot: 10,3 mkr Kr/m2: 220 kr	Direkt- avkastning >5%	Utbildningsdagar per medarbetare >4 dagar	Värmeförbrukning klimatkorrigering, årlig minskning 2021: Uppg. saknas
	Omflyttning 15-25%	Vår andel av hyresrätter i Nora: >33%	Ränte- bindningstid 2-5 år	Sjukfrånvaro <2%	El klimatkorr, Årlig minskning 2021: Uppg. saknas
	Nöjd kund Serviceindex: >81,2% Produktindex: >77,3%		Andel kapital- förfall inom ett år <40%	Medarbetarindex >87,9% Ledarindex >87,1%	Antal identifieringar i Securifid >150 st
	Genomförda bostadsmöten >3 st/år		Soliditet >10%		
	Öka andelen digitala fel- anmälningar 2021: 18%		Andel hyres- avier på papper <46%		

Resultat	Uthyrnings- grad: 99%	Underhåll 2022 Tot:13,4 mkr Kr/m2: 285 kr	Direkt- avkastning 5,5%	Utbildningsdagar per medarbetare 3,5 dagar	Värmeförbrukning. 2022: 152,8 kwh/m2
	Omflyttning: 15%	Vår andel av hyresrätter i Nora: 32%	Ränte- bindningstid 3,6 år	Sjukfrånvaro 9,1%	Elförbrukning 2022: 20,3 kwh/m2
	Nöjd kund Serviceindex: 83,0% (2020) Produktindex 79,2% (2020)		Andel kapital- förfall inom ett år: 31% Soliditet:11,7%	Medarbetarindex 91,8% (2021) Ledarindex 92,8% (2021)	Antal identifieringar i Securifid: 137 st
	Genomförda bostadsmöten: 4 st		Andel hyres- avier på papper: 44%		
	Digitala fel- anmälningar: 2022: 22%				

Användande av finansiella instrument

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	48 313	47 183	44 655	45 727	44 839
Förvaltningsnetto	16 069	17 098	14 744	14 888	14 568
Förvaltningsnetto/kvm	342	364	313	322	314
Resultat efter finansiella poster	802	2 646	-1 143	317	959
Balansomslutning	293 388	290 830	290 025	274 426	274 837
Genomsnittligt antal anställda	22	22	22	22	22
Soliditet (%)	11,7	11,5	10,8	11,8	11,7
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,5	5,9	5,2	5,4	5,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	24 675	4 900	20 900	-18 312	1 194	33 557
Disposition enligt beslut av årsstämman:					1 194	-1 194	0
Årets resultat						711	711
Belopp vid årets utgång	200	24 675	4 900	20 900	-17 118	711	34 268

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-17 117 933
överkursfond	20 900 000
årets vinst	710 688
	4 492 755
disponeras så att i ny räkning överföres	4 492 755

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	48 313	47 183
Övriga rörelseintäkter	3	11 130	11 502
		59 443	58 685
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-18 747	-18 105
Underhållskostnader		-6 665	-5 376
Övriga externa kostnader	5	-3 413	-3 609
Personalkostnader	6	-15 348	-15 308
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-9 591	-9 238
		-53 764	-51 636
Rörelseresultat		5 679	7 049
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 977	-4 425
		-4 876	-4 402
Resultat efter finansiella poster		803	2 647
Resultat före skatt		803	2 647
Skatt på årets resultat		20	0
Övriga skatter	8	-112	-536
Årets resultat		711	2 111

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9	115	0
	115	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10	270 023	274 795
----	---------	---------

Maskiner och inventarier

11	661	778
----	-----	-----

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12	1 382	383
	272 066	275 956

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13	40	40
----	----	----

Andra långfristiga fordringar

14	137	129
----	-----	-----

	177	169
--	------------	------------

Summa anläggningstillgångar

	272 358	276 125
--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

	1 523	1 163
--	-------	-------

Aktuella skattefordringar

	223	31
--	-----	----

Övriga fordringar

	459	291
--	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	884	324
--	-----	-----

	3 089	1 809
--	--------------	--------------

Kassa och bank

15	17 941	12 896
----	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

	21 030	14 705
--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	293 388	290 830
--	----------------	----------------

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16, 17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

200

200

Uppskrivningsfond

24 675

24 675

Reservfond

4 900

4 900

29 775

29 775

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

20 900

20 900

Balanserad vinst eller förlust

-17 118

-19 229

Årets resultat

711

2 111

4 493

3 782

Summa eget kapital

34 268

33 557

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

1 666

1 554

Summa avsättningar

1 666

1 554

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

243 000

243 000

Summa långfristiga skulder

243 000

243 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 191

3 905

Övriga skulder

641

710

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

7 622

8 104

Summa kortfristiga skulder

14 454

12 719

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

293 388

290 830

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		803	2 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	9 135	8 132
Betald skatt		20	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

9 958 10 778

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-359	125
Förändring av kortfristiga fordringar		-920	244
Förändring av leverantörsskulder		2 286	-2 240
Förändring av kortfristiga skulder		-551	397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 414	9 304

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-121	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 677	-7 641
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 436	794
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	488
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 369	-6 359
Årets kassaflöde		5 045	2 945

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		12 896	9 950
Likvida medel vid årets slut		17 941	12 895

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Avskrivningstid 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2014 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	år
Byggnader;	
- Stommar	100
- Fasader	10-100
- Övriga fasader	30-60
- Tak	20-50
- VVS- och elsystem	40-50
- EPC	7
- Fönster	30-50
- Hyresgästanpassningar	5-20
- Övrigt	20-50
Markanläggningar	20
Maskiner och inventarier	5-20

Låneutgifter avseende lånat kapital och arbetstid som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning.

Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga

överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester och betald frånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Förvaltningsnetto

Nettoomsättning med avdrag för drift-, underhåll-, administration- och försäljningskostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Direktavkastning på totalt kapital (%)

Förvaltningsnetto i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för väsentliga justeringar under nästkommande år.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen, fördelad		
Hyror, bostäder	45 069	44 507
Hyresbortfall bostäder	-354	-700
Hyresrabatter bostäder	-827	-755
Hyror lokaler	3 314	3 313
Hyresbortfall lokaler	-126	-334
Hyresrabatter lokaler	-26	-90
Hyror garage och p-platser	1 032	952
Hyresbortfall garage och p-platser	-109	-96
Övriga intäkter	323	391
Aktiverat arbete för egen räkning	19	-4
	48 315	47 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	457	1 106
Fakturerad drift- och administrativ förvaltning Nora Fastigheter AB	9 847	9 452
Lönebidrag samt ersättning för sjuklönekostnader	826	943
	11 130	11 501

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetservice	2 194	2 062
Vattenförbrukning	3 559	3 308
Värmeförbrukning	7 859	7 746
Elförbrukning	2 121	1 886
Sophantering	1 209	1 041
Övriga driftkostnader	1 804	2 062
	18 746	18 105

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdrag	108	106
Övriga tjänster	6	26
	114	132

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	8
Män	14	14
	22	22
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 059	1 044
Övriga anställda	8 911	8 932
	9 970	9 976
Sociala kostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	270	329
Pensionskostnader för övriga anställda	556	502
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 304	3 380
	4 130	4 211
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 100	14 187

För styrelsen finns inga pensionskostnader. VD omfattas av normal pensionsplan liksom övriga anställda samt en extra avsättning på 4 tkr/månad. Vid uppsägning av VD från bolagets sida utgår 12 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-4 127	-3 575
Borgensavgift	-850	-850
	-4 977	-4 425

2023053121588

Not 8 Övriga skatter

	2022		2021	
Uppskjuten skattekostnad				
Förändring av uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader		-112		-536
Totalt redovisad skatt		-112		-536
Avstämning av effektiv skatt				
		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		802		2 646
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-165	20,60	-545
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,58	-5	0,41	-11
Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-146,98	1 179	-51,65	1 367
Skatteeffekt av skattemässig korrigerigering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	62,40	-501	16,23	-430
Skatt på förändring av temporära skillnader	74,85	-601	35,41	-937
Skatteeffekt av framtida skattereduktion inventariet	2,54	-20	-0,77	20
Redovisad effektiv skatt	13,98	-112	20,24	-536

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 033	0
Inköp	121	1 033
Försäljningar/utrangeringar	-1 033	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121	1 033
Ingående avskrivningar	-1 033	-1 033
Försäljningar/utrangeringar	1 033	0
Årets avskrivningar	-6	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-1 033
Utgående redovisat värde	115	0

Avser balanserade kostnader IT-system för energianalys

2023053121589

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	396 476	388 257
Försäljningar/utrangeringar	-2 100	-80
Omklassificeringar	6 610	8 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 986	396 476
Ingående avskrivningar	-112 168	-103 131
Försäljningar/utrangeringar	118	0
Årets avskrivningar	-9 374	-9 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 424	-112 168
Ingående uppskrivningar	31 243	32 212
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-969	-969
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 274	31 243
Ingående nedskrivningar	-40 756	-41 699
Återförda nedskrivningar	943	943
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 813	-40 756
Utgående redovisat värde	270 023	274 795
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	270 023	274 795
Verkligt värde	452 500	467 200

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömning för 2022 har gjorts i programmet VD PRO från Värderingsdata AB. Värderingen beaktar dels nuvärdet på uppskattade framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 5,95-8,7% efter viktning mellan bostäder och lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2% per år. Nybyggnation på fastigheten Gullvivan 9 har per 2020-12-31 värderats av extern värderingsman.

Not 11 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 637	5 105
Inköp	69	323
Försäljningar/utrangeringar	0	-64
Omklassificeringar	0	273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 706	5 637
Ingående avskrivningar	-4 859	-4 475
Försäljningar/utrangeringar	0	64
Omklassificeringar	0	-273
Årets avskrivningar	-185	-175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 044	-4 859
Utgående redovisat värde	662	778

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383	1 365
Inköp	7 608	7 318
Omklassificeringar	-6 609	-8 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 382	383
Utgående redovisat värde	1 382	383

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	90
Försäljningar	0	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129	172
Tillkommande fordringar	8	0
Avgående fordringar	0	-43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137	129
Utgående redovisat värde	137	129

2023055121591

Not 15 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	200	1 000
	200	

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-17 117 933
överkursfond	20 900 000
årets vinst	710 688
	4 492 755
disponeras så att i ny räkning överföres	4 492 755

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark		-9 469	-9 469
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	7 803		7 803
Netto skuld	7 803	-9 469	-1 666

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark		-8 868	-8 868
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	7 294		7 294
Uppskjuten skatt framtida skattereduktion inköp inventarier	20		20
Netto skuld	7 314	-8 868	-1 554
Förändring av uppskjuten skatt			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark	-8 868	-601	-9 469
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	7 294	509	7 803
Uppskjuten skatt framtida skattereduktion inköp inventarier	20	-20	0
	-1 554	-112	-1 666

Den gällande skattesatsen är 20,6%. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och underskottsavdrag har beräknats med skattesatsen 20,6% då de inte bedöms kunna nyttjas före år 2023.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 215 mkr (215 mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 12,1 mkr (f år: undervärde -6,9 mkr) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,6 år (3,5 år) och den genomsnittliga räntan under 2022 uppgår till 1,70 % (1,38 %).

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	-243 000	-243 000
	-243 000	-243 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 243	3 322
Upplupna räntekostnader	743	525
Upplupna semesterlöner	771	726
Upplupna sociala avgifter	739	811
Övriga poster	2 126	2 719
	7 622	8 103

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	9 591	9 238
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-457	-1 106
	9 134	8 132

Not 22 Eventualförpliktelser

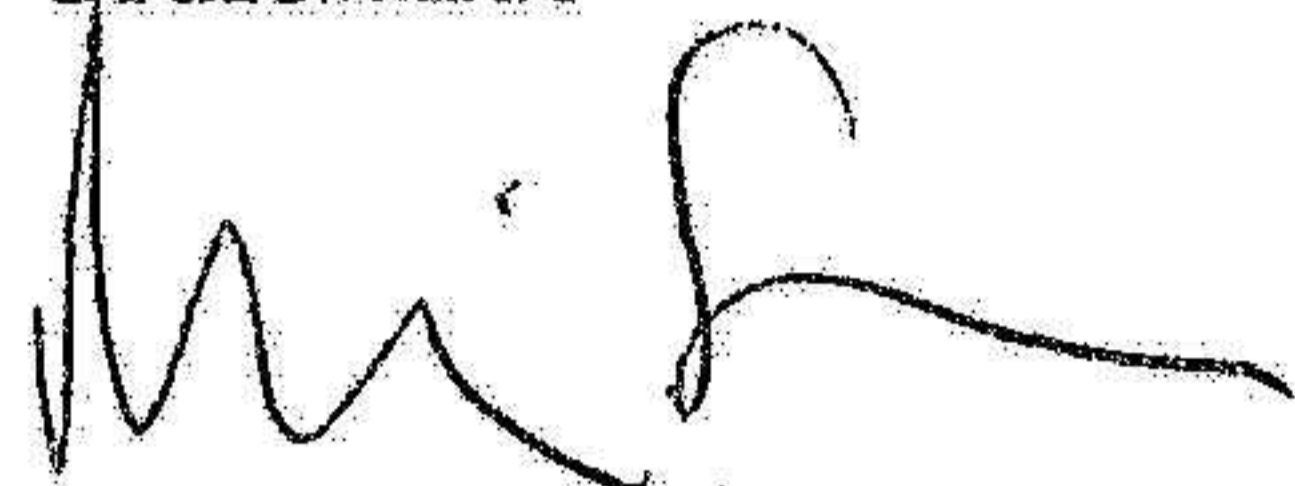
	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo	196	197
	196	197

2023053121594

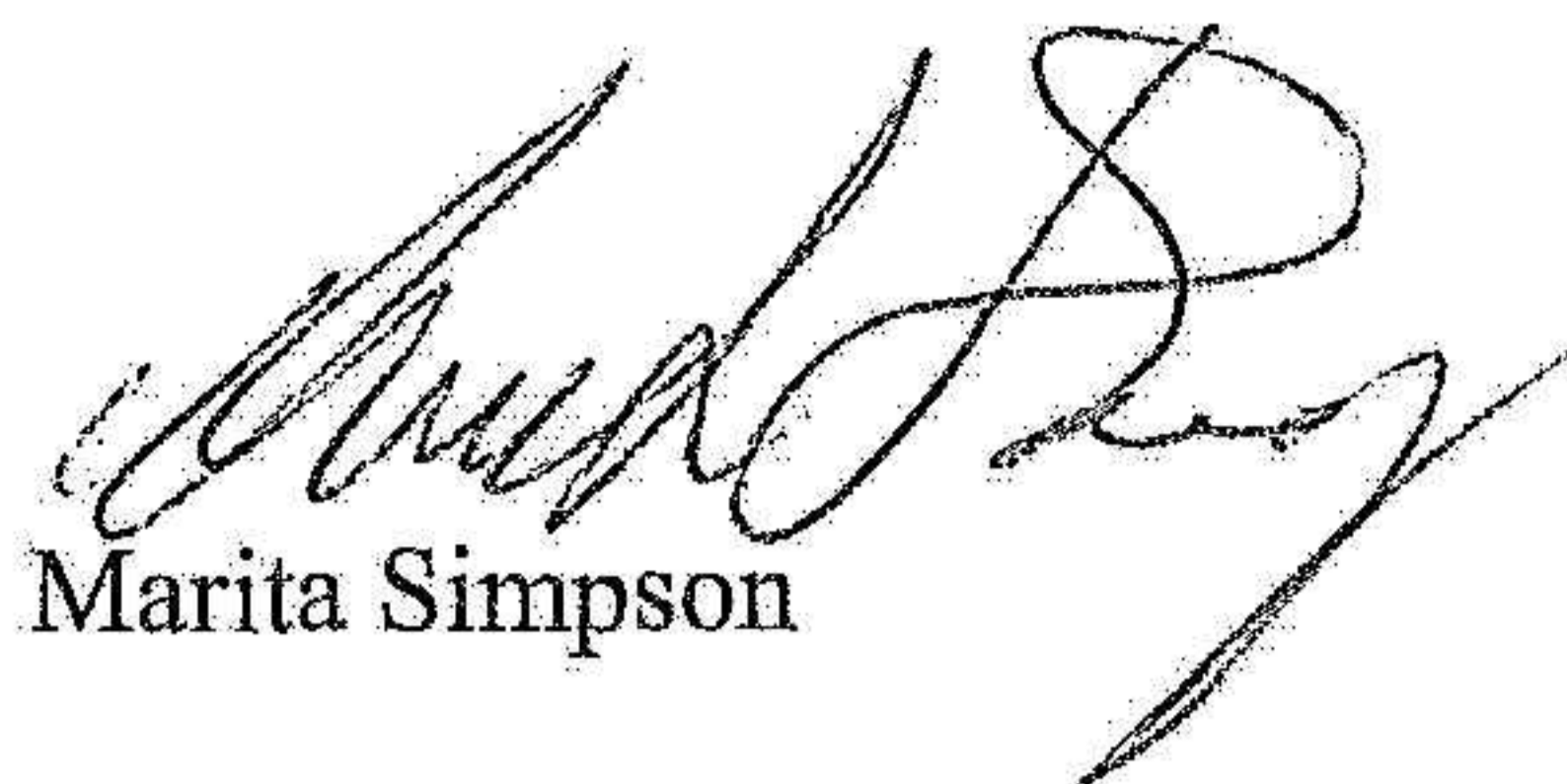
Nora 2023-03-06



Marc von Melen
Ordförande



Michael Swall



Marita Simpson



Bengt Svensson



Ari Kainulainen



Anna Karlsson



Ulla Bergström

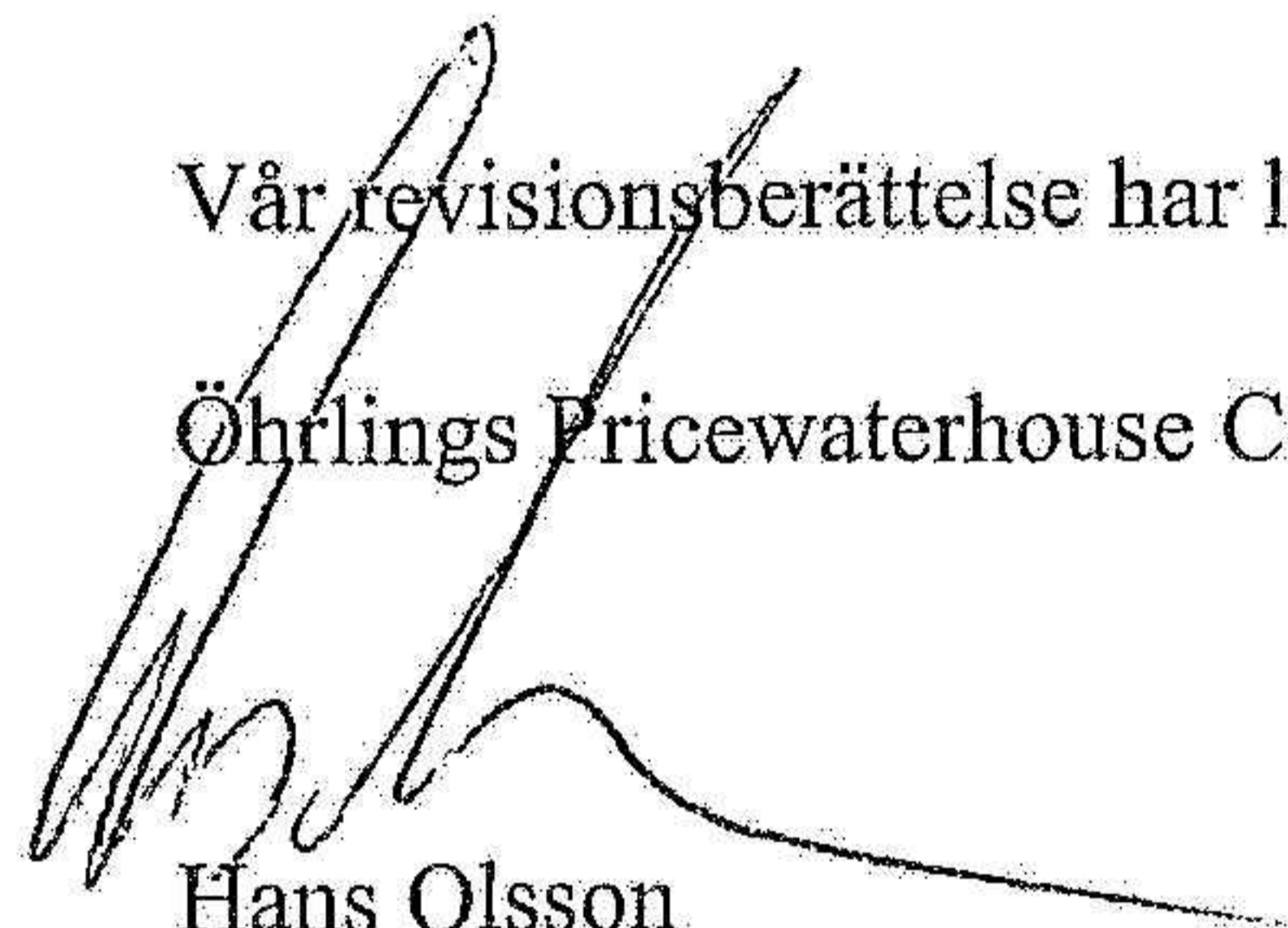


Eva Henebäck
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-03-09

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norabostäder Aktiebolag, org.nr 556470-7569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norabostäder Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norabostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Norabostäder Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norabostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

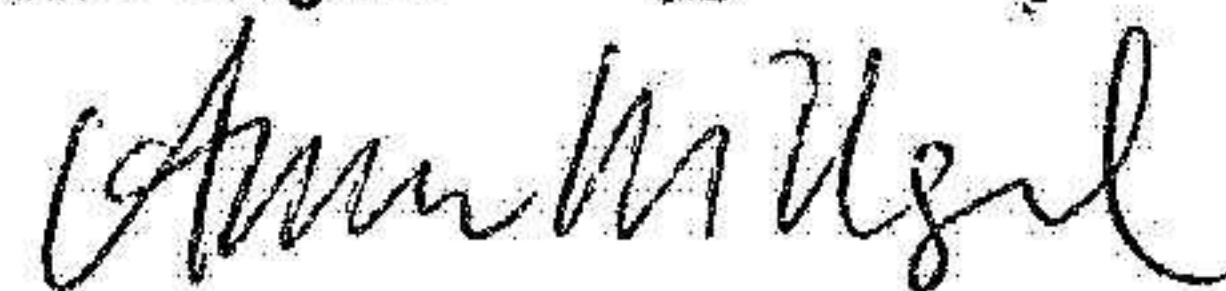
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norabostäder Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norabostäder Aktiefbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiefbolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiefbolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiefbolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 1 mars 2023

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

